



ООО "ГеоМер"

Пермский край, Пермский р-н, с.Фролы,

ул.Весенняя, 8, оф.4

тел. (342) 299-83-15

**Заключение кадастрового инженера  
о возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства  
№8/н от 21.12.2022г.**

Кадастровый номер земельного участка: 59:32:0680001:11968

Адрес объекта: Пермский край, Пермский район, Култаевское с/п,  
с.Култаево, ул.Мира, з/у 13

Заказчик: Лучников С.Б.

Исполнитель: кадастровый инженер ООО «ГеоМер» Субботина А.А.

Пермь, 2022

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:0680001:11968 по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный район, Култаевское с/п, с.Култаево, ул.Мира, з/у 13 находится в аренде у Лучникова Сергея Борисовича на основании Договора аренды земельного участка №629 от 06.12.2022г. расположен на землях населенных пунктов с разрешенным использованием — Магазины.

Согласно Правилам землепользования и застройки (далее — ПЗЗ) территории Култаевского сельского поселения Пермского района Пермского края земельный участок расположен в зоне О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения).

В соответствии с ПЗЗ Култаевского с/п минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство в территориальной зоне О-1 составляет 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка — 60%.

В процессе проведения геодезических работ и обследования земельного участка было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 59:32:0680001:11968 отсутствует застройка.

Собственником земельного участка было предоставлено схематическое изображение расположения планируемого объекта капитального строительства (Магазин). Данное расположение здания было отображено на схеме (приложение к Заключению).

В результате кадастровых работ, учитывая планируемое расположение здания, установлено, что расстояние от здания до границ земельного участка со стороны ул.Мира составляет более 3 метров, процент застройки не превышает 60%, что соответствует параметрам разрешенного строительства в территориальной зоне О-1.

Также установлено, что расстояние от границы планируемого здания до границы земельного участка с северо-западной, северо-восточной и юго-восточной стороны составляет 1 м.

Исходя из вышеизложенного, учитывая, что данные параметры не соответствуют параметрам разрешенного строительства, установленным в территориальной зоне О-1, необходимо провести процедуру разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно статье 90 Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство пожарных проездов и



подъездных путей к зданиям и сооружениям для пожарной техники, специальных или совмещенных с функциональными проездами и подъездами.

Данное требование при строительстве здания будет выполнено. К проектируемому зданию будет обеспечен пожарный проезд для пожарной техники со стороны ул.Романа Кашина и ул.Мира.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

| Таблица                      |                                         |                                                                                                                            |               |              |                 |
|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----------------|
| Степень огнестойкости здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м |               |              |                 |
|                              |                                         | I, II, III<br>C0                                                                                                           | II, III<br>C1 | IV<br>C0, C1 | IV, V<br>C2, C3 |
| Жилые и общественные         |                                         |                                                                                                                            |               |              |                 |
| I, II, III                   | C0                                      | 6                                                                                                                          | 8             | 8            | 10              |
| II, III                      | C1                                      | 8                                                                                                                          | 10            | 10           | 12              |
| IV                           | C0, C1                                  | 8                                                                                                                          | 10            | 10           | 12              |

Противопожарные расстояния при планируемой застройке земельного участка с кадастровым номером 59:32:0680001:11968 выдержаны.

Согласно ч.1 ст.40 Градостроительного Кодекса РФ за разрешением на отклонение от предельных параметров в праве обратиться правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки.

При планировании месторасположения здания были учтены конфигурация земельного участка, параметры планируемого здания и инженерно-геологические характеристики земельного участка.

Учитывая конфигурацию и площадь земельного участка, параметры планируемого здания, рельеф участка и состояние грунта было выбрано более благоприятное местоположение для расположения объекта капитального строительства (конфигурация земельного участка и наличие охранной зоны ВЛ-35 КВ на земельном участке не позволяют расположить здание по предельным параметрам разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны к которому расположен земельный участок, ч.1 ст.40 ГрК РФ).

Планируемое расположение (строительство) объекта капитального строительства (Магазин):

- не нарушает права третьих лиц;
- выбрано с учетом благоприятных условий для возведения здания (были учтены противопожарные расстояния); учитывая параметры планируемого здания и то, что часть земельного участка расположена в охранный зоне ВЛ-35 КВ, невозможно расположить здание по параметрам разрешенного строительства;
- не является помехой для нормальной (благоприятной) жизнедеятельности местного населения.

**Вывод:** Учитывая, что местоположение Магазина выбрано с учетом благоприятных условий для возведения здания, были выдержаны противопожарные расстояния, и, строительство Здания не нарушает права третьих лиц, считаю возможным провести процедуру отклонения от разрешенных параметров строительства, установленных в территориальной зоне О-1 Култаевского сельского поселения Пермского района Пермского края, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 59:32:0680001:11968, в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях допустимого размещения здания с северо-западной, северо-восточной и юго-восточной стороны с 3 м до 1 м.

При составлении заключения использовались:

- ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ муниципального образования «Култаевское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утверждены Решением Земского собрания Пермского муниципального района Пермского края №53 от 09.06.2014г.
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 13.07.2020);
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Кадастровый инженер:



Субботина А.А.



- граница проектируемого здания;
- граница земельного участка;
- граница охранной зоны ВЛ-35 КВ;

Кадастровый инженер: Субботина А.А.

